別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
府中(都)5-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アセットワークス
府中(都)5-5	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　山本　剛司

鑑定評価額	91,200,000 円	１㎡当たりの価格	553,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	430,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	府中市美好町一丁目３０番３				②地積 (㎡)	165 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 300) 防火 高度(3種)
	1:2	事務所兼共同住宅 S5	中小規模店舗兼共同住宅等からなる路線商業地域	北18m国道	水道、ガス、下水	分倍河原 650m		(その他) (100, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　80　m、南　30　m、北　50　m				②標準的使用	中層事務所兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　9.0 m、奥行 約　18.0 m、規模　165 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１８m国道	交通施設	分倍河原駅 北方650m	法令規制	近商 高度(3種) (100, 300) 防火
	⑤地域要因の将来予測	甲州街道沿いは店舗、事務所及びマンション等が混在している地域であり、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面現状のまま推移していくものと予測される。						

(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　559,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　515,000 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、府中市を中心に隣接する市の比較的容積が高い路線商業地域である。近隣地域は最寄り駅からも近く交通利便性にも優れ、中層の店舗付共同住宅や事務所兼共同住宅などが建ち並びマンション需要も見受けられる。需要者は、地縁的選好性の強い個人投資家や不動産業者等である。地価は上昇傾向で推移している。また、このようなエリアの取引は個々の事情が介在している場合が多く、需要の価格帯把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	２試算価格を得た。比準価格は実際の取引から求められた価格で実証的である。収益価格は地域の標準的な利用方法である事務所兼共同住宅を想定して求められた価格で、当該地域のような商業地域では十分に尊重されるべき価格である。本評価においては比準価格を中心に収益価格を関連付け、標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。			

(8)規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東京府中5-8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 400,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [78.1]	[100.0] / 100	526,000					
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　520,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 緩やかなインフレ傾向の中、地価は上昇傾向にあるが、金利や建築費の上昇が上値抑制要因になる可能性がある点には留意が必要である。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡			[地域要因] 特に変動する要因は見受けられず、当分の間は、現状を維持するものと予測する。
	②変動率	年間　+6.3 %	半年間　%	[個別的要因] 個別的要因の変動は、特段認められない。